



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
в районе земельного участка с кадастровым номером: 26:24:040805:12
Местоположение:
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного
за пределами земельного участка.
Ориентир жилой дом. Участок расположен примерно в 198 м,
по направлению на юго-запад от ориентира.
Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский,
р-н Минераловодский, г. Минеральные Воды,,
ул. Советская, дом №30

Материалы по обоснованию проекта
планировки территории

Текстовая часть

25.020/2024-ПП

г. Минеральные Воды

2024г.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
в районе земельного участка с кадастровым номером: 26:24:040805:12
Местоположение:
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного
за пределами земельного участка.
Ориентир жилой дом. Участок расположен примерно в 198 м,
по направлению на юго-запад от ориентира.
Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский,
р-н Минераловодский, г. Минеральные Воды,,
ул. Советская, дом №30

Текстовая часть

25.020/2024-ПП

Гендиректор ООО «АПБ №1»

А.Г. Шевченко

Главный инженер проекта



А.Б. Гуляев

Главный архитектор проекта



О.Ю. Позднякова

Архитектор



О.Ю. Позднякова

Заказчик

г. Минеральные Воды

2024г.

						25.020/2024-ПП.ТЧ	Лист
							2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Содержание материалов тома

Содержание материалов тома	3
3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;	4
7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;	7
10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;	11
11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;	13
12) обоснование очередности планируемого развития территории;	14

						25.020/2024-ПП.ТЧ	Лист
							3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

2) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом;

Исходными данными для разработки Проекта планировки территории являются:

Топографическая съемка, согласованная с сетевыми организациями;

Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий и инженерно-геофизических исследований для подготовки проектной документации, шифр: 0204-ФГТ-ИИ-24-ИГИ (см. приложение).

Технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий для подготовки проектной документации, шифр: 0204-ФГТ-ИИ-24-ИГМИ (см. приложение).

Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий, шифр: 0204-ФГТ-ИИ-24-ИГДИ (см. приложение).

						25.020/2024-ПП.ТЧ	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

Характеристики земельного участка:

Кадастровый номер: 26:24:040805:12

Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами земельного участка. Ориентир жилой дом. Участок расположен примерно в 198 м, по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: край Ставропольский, р-н Минераловодский, г. Минеральные Воды,, ул. Советская, дом №30

Площадь уточненная: 11 000 кв. м

Статус: Ранее учтенный

Категория земель: Земли населённых пунктов

Красные линии приняты согласно существующих границ земельных участков. Линии застройки приняты согласно минимальных отступов от границ земельных участков регламентируемых правилами землепользования и застройки Муниципального образования Минераловодский муниципальный округ Ставропольского и линий сложившейся застройки.

Объем благоустройства принят исходя из демографии планируемой застройки согласно СП 476.1325800.2020:

7.29 Расчет площади приватной придомовой территории участка группы жилой (смешанной жилой) застройки следует выполнять в соответствии с показателями минимальной обеспеченности элементами придомовой территории, приведенными в таблице 7.1 (или согласно региональным и местным нормативам градостроительного проектирования).

Таблица 7.1 - Показатели минимальной обеспеченности элементами придомовой территории

Элементы придомовой территории	Удельные размеры.
Детские игровые площадки	0,4
Площадки отдыха взрослого населения	0,1
Зеленые насаждения	3,0
Итого:	3,5

Площадь озеленения – 2355кв.м.

Детские игровые площадки – 230,0кв.м.

Площадки отдыха взрослого населения -60,0 кв.м.

Площадка спортивная – 296 кв.м.

Размещение площадок принято согласно СП 42.13330.2016: на расстоянии от окон жилых и общественных зданий, м, не менее:

- детские игровые (дошкольного возраста) -12;

- для отдыха взрослого населения -10;

						25.020/2024-ПП.ТЧ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик*) - 10-40;
- для хозяйственных целей - 20;
- для стоянки автомобилей по 11.34. Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения приняты по таблице 7.1.1. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03

Таблица 7.1.1.

Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест				
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских	25	50	50	50	50
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчетам	по расчетам	по расчетам

7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

Статья 27. ОД-1. Многофункциональная общественно-деловая зона

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства многофункциональной общественно-деловой зоны (ОД-1) представлены в таблице 7.

Виды разрешенного использования земельного участка			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка)	Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства *
4	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;	Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м. Максимальный размер	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения	Предельное количество надземных этажей – 8	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %	Минимальная ширина вновь отводимых земельных участков вдоль

		благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	земельного участка не подлежит установлению	мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - со стороны улично-дорожной сети – 5 м; от границы земельного участка, смежной с земельным участком, землями или земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности – 3 м			фронта улицы (проезда) – 15 метров; Процент озеленения территории – не менее 15 %
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------

Планируемые параметры:

Расчетная площадь квартир – 17243,2кв.м.

Жилищная обеспеченность – 30кв.м./чел.

Численность проживающих – 575 чел

Площадь застройки – 3180,0кв.м.

Коэффициент застройки – 0,29

Площадь озеленения – 2355кв.м.

Процент озеленения - 22

Детские игровые площадки – 56,0кв.м.

Площадки отдыха взрослого населения -16,6 кв.м.

Площадка спортивная – 39,6 кв.м.

Автостоянки наземные – 141п.м.

Подземная автостоянка – 173п.м.

						25.020/2024-ПП.ТЧ	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Инженерная подготовка территории. Вертикальная планировка.

Вертикальная планировка выполнена в увязке с примыкающей с западной стороны территорией, застроенной многоквартирными жилыми домами. Отведение ливневых вод планируется открытым способом по спланированной территории на внутриплощадочные проезды и далее естественным уклоном в существующую ливневую канализацию. Часть ливневых вод собирается в зонах зеленых насаждений и служит естественным поливом деревьев и кустарников. Уклоны по спланированной территории колеблются от 0,001 до 0,005. Мероприятия по инженерной подготовке необходимо уточнить на стадии предпроектной подготовки при получении технических условий.

						25.020/2024-ПП.ТЧ	Лист
							9
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Мероприятия по обеспечению потребностей инвалидов и маломобильных групп населения

В проекте предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения МГН по участку к сооружению с учетом требований градостроительных норм. Система средств информационной поддержки обеспечена на всех путях движения, доступных для МГН на все время эксплуатации.

При размещении здания на участке:

- разделены по возможности пешеходные и транспортные потоки на участке;
- обеспечены удобные пути движения ко всем функциональным зонам и площадкам участка, а также входам, элементам благоустройства и внешнего инженерного оборудования, доступные МГН.

Ширина пути движения на участке при встречном движении инвалидов на креслах-колясках принята не менее 2,0 м с учетом габаритных размеров кресел-колясок по ГОСТ Р 50602.

Продольный уклон пути движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках не превышает 5%, поперечный - 2%.

Бордюрные пандусы на пешеходных переходах полностью располагаются в пределах зоны, предназначенной для пешеходов, и не выступают на проезжую часть. Перепад высот в местах съезда на проезжую часть не превышает 0,015 м.

Тактильные средства, выполняющие предупредительную функцию на покрытии пешеходных путей на участке, размещены не менее чем за 0,8 м до объекта информации, начала опасного участка, изменения направления движения, входа и т.п.

Для проезда транспорта по участку предусмотрено устройство проездов с твердым асфальтово-бетонным покрытием, обрамленного дорожным бортом. Для движения пешеходов предусмотрено устройство тротуаров с покрытием бетонной плиткой, обрамленных тротуарным бортом. Покрытие из бетонных плит должно быть ровным, а толщина швов между плитами - не более 0,015 м.

На путях движения МГН не применены непрозрачные калитки на навесных петлях двустороннего действия, калитки с вращающимися полотнами, а также турникеты.

На прилегающей автостоянке выделено 2 место для транспорта инвалидов. Эти места обозначены знаком, принятым в международной практике. Ширина зоны для парковки 1 автомобиля инвалида принята шириной 3,6 м. Дорожная разметка выполняется белой светоотражающей краской.

						25.020/2024-ПП.ТЧ	Лист
							10
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

Целями мероприятий по защите территории от ЧС согласно Федеральному закону от 21 декабря 1994 г. N 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера", являются:

предупреждение возникновения и развития чрезвычайных ситуаций;

снижение размеров ущерба и потерь от чрезвычайных ситуаций;

ликвидация чрезвычайных ситуаций;

разграничение полномочий в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций между федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и организациями.

Основные принципы защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций

См. комментарии к статье 7 настоящего Федерального закона

Мероприятия, направленные на предупреждение чрезвычайных ситуаций, а также на максимально возможное снижение размеров ущерба и потерь в случае их возникновения, проводятся заблаговременно.

Планирование и осуществление мероприятий по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, в том числе по обеспечению безопасности людей на водных объектах, проводятся с учетом экономических, природных и иных характеристик, особенностей территорий и степени реальной опасности возникновения чрезвычайных ситуаций.

Объем и содержание мероприятий по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, в том числе по обеспечению безопасности людей на водных объектах, определяются исходя из принципа необходимой достаточности и максимально возможного использования имеющихся сил и средств, включая силы и средства гражданской обороны.

Ликвидация чрезвычайных ситуаций осуществляется силами и средствами организаций, органов местного самоуправления, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, на территориях которых сложилась чрезвычайная ситуация. При недостаточности вышеуказанных сил и средств в установленном законодательством Российской Федерации порядке привлекаются силы и средства федеральных органов исполнительной власти.

Силы и средства гражданской обороны привлекаются к организации и проведению мероприятий по предотвращению и ликвидации чрезвычайных ситуаций федерального и регионального характера в порядке, установленном федеральным законом.

Согласно карты он особыми условиями использования для рассматриваемой территории не предполагается возникновение следующих ЧС:

						25.020/2024-ПП.ТЧ	Лист
							11
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Оползни
Затопление
Затопление паводком 1% обеспеченности

Таким образом, для рассматриваемой территории возможно возникновение следующих ЧС:

Землетрясения
Пожары
Аварии на транспорте
Аварии инженерных систем

В качестве мероприятий по предотвращению пожаров предусмотрены противопожарные разрывы между зданиями, строениями, сооружениями, проезды для пожарной техники согласно действующих нормативов. На стадии разработки проектной документации необходимо предусмотреть системы оповещения людей при пожаре, системы пожаротушения согласно действующих на момент разработки проектной документации нормативов.

В качестве предотвращения угрозы жизни и здоровью граждан при землетрясении используется система оповещения.

Для исключения аварий на транспорте предусмотрены треугольники видимости транспорт - транспорт, пешеход - транспорт. Высадка зеленых насаждений должна быть выполнена с учетом треугольников видимости. Дорожная разметка и дорожные знаки в месте въезда (выезда) на дворовую территорию должны быть согласованы с контролирующими органами на стадии разработки проектной документации.

Для предотвращения аварий инженерных систем (коммуникаций), необходимо соблюдение правил эксплуатации объектов инженерных инфраструктур, проведения плановых технических мероприятий по обслуживанию.

Мероприятия по гражданской обороне, по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера: Совокупность проектных решений и организационных мероприятий, реализуемых при строительстве и направленных на подготовку к защите и защиту населения, материальных и культурных ценностей на территории Российской Федерации от опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Мероприятия по гражданской обороне заключаются в информировании населения посредством сетей проводного вещания, радиовещания и телевидения, одновременно по автоматизированной системе централизованного оповещения с помощью дистанционно управляемых электрических сирен.

						25.020/2024-ПП.ТЧ	Лист
							12
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

В воздействии объекта капитального строительства на окружающую среду условно можно выделить следующие этапы:

Строительство проектируемого объекта;

эксплуатация проектируемого объекта.

При проведении строительных работ основными видами воздействия на окружающую среду будут являться:

нарушение сложившихся форм естественного рельефа в результате выполнения различного рода земляных работ;

техногенные нарушения микрорельефа, вызванные многократным прохождением строительной техники (рытвины, колеи, борозды и др.);

использование территории для временного складирования строительных материалов;

загрязнение атмосферного воздуха от работы дорожно-строительной техники, сварочных работ.

В процессе эксплуатации источниками воздействия на окружающую среду будут являться загрязнение атмосферного воздуха от:

кратковременные выбросы грузового автотранспорта.

В период строительства используется привозная вода. На площадке отсутствует сброс в водные объекты и захоронение на ней производственных, бытовых и других отходов, а также сброс неочищенных сточных вод.

						25.020/2024-ПП.ТЧ	Лист
							13
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

12) обоснование очередности планируемого развития территории;

На рассматриваемой территории планируется строительство восьмиэтажного многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой в один этап.

Планируемая территория примыкает к застройке многоквартирными жилыми домами со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями.

Демография жилого дома принята исходя из жилищной обеспеченности 30кв.м/чел. Площадь площадок, количество парковочных мест принято согласно СП 42.13330.2016. На территории предусмотрены детская, спортивная площадки и площадка для отдыха взрослого населения. Площади и разрывы приняты согласно действующих нормативов. Территория озеленена.

						25.020/2024-ПП.ТЧ	Лист
							14
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		